

ROMANIA  
Judetul Timis  
Primaria Municipiului Timisoara  
S-a inregistrat cu numarul : CT2015-001064 din 19.02.2015

Directia Cladiri Terenuri si Dotari  
Diverse

PA39 Diverse - Directia Cladiri Terenuri si Dotari Diverse

Am preluat de la

Firma: SC CONSULTIM SA

Cu adresa: Timisoara SIMION BARNUTIU nr.62

Total 40 file

Termen de rezolvare: 20.03.2015

Obs. INAJTARE RAP.DE

Termen directie: 06.03.2015

EVALUARE PT.IMOBIL SIT.IN

TM.STR.ION VASII(FOSTA

COZIA) NR 67

Timisoara, la 19.02.2015

Consilier/Referent,  
Camelia Popa

Capital social : 157.000 RON

EU PATR

Cod FO - 24 - 01, ver.2

20022015

ARE

Vasii (fosta Cozia)

nr. 67.

CF: 431937

Top:10429

Beneficiar : **MUNICIPIUL TIMISOARA**

FEBRUARIE 2015



300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62; Director General : **Dr. Ing. Marcu Nicolae**

Tel : 0256-219174; Fax : 0256-219175; 0726-361827; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

Cont TREZORERIA TIMISOARA: RO45TREZ6215069XXX002604

Cont INTESA SANPAOLO TIMISOARA RO03WBAN2511000036505605

Cont ING BANK TIMISOARA RO42INGB0000999902017464

Cont OTP BANK - TIMISOARA ROM7OTP190000220574RO01

Cont BRD - TIMISOARA RO58BRDE360SV72265523600



UKAS is a member of Pearson of Standards (Holdings) Ltd.



Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

## RAPORT DE EVALUARE

*Pentru imobilul situat in Timisoara, str. Ion Vasii ( fosta Cozia)  
nr. 67.*

**CF: 431937**

**Top:10429**

**Beneficiar : MUNICIPIUL TIMISOARA**

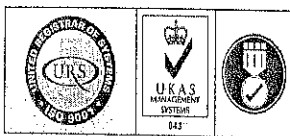


**FEBRUARIE 2015**

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62; Director General : **Dr. Ing. Marcu Nicolae**

Tel : 0256-219174; Fax : 0256-219175; 0726-361827; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Cont TREZORERIA TIMISOARA:     | RO45TREZ6215069XXX002604 |
| Cont INTESA SANPAOLO TIMISOARA | RO03WBAN2511000036505605 |
| Cont ING BANK TIMISOARA        | RO42INGB0000999902017464 |
| Cont OTP BANK - TIMISOARA      | RO17OTPVI90000220574RO01 |
| Cont BRD - TIMISOARA           | RO58BRDE360SV72265523600 |



URS is a member of Registrar of Standards (Risk) Ltd.

**Reprezentant legal:**

*I. Ec. Marcu Ionut - membru ANEVAR – legitimația nr. 13861*

**Evaluatori :**

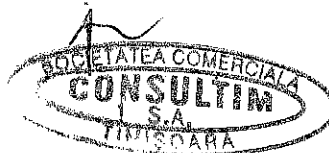
*I.Jr. Toader Corado-Dacian -Alidor –membru ANEVAR–legitimatia nr. 14664*



**Prezentul raport a fost întocmit de**

**S.C. CONSULTIM S.A. TIMISOARA**  
**Membru corporativ ANEVAR nr. 354 valabil 2015**

**DIR. GEN. Adjunct. Ec MARCU IONUT .**



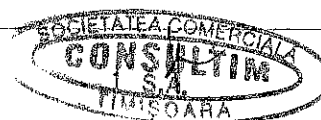
**Prezentul raport a fost întocmit conform Standardelor de Evaluare- ANEVAR .**

**Prezentul raport este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit si nu poate fi reprodus sau publicat, integral sau parțial, fără aprobarea scrisa a autorilor.**

**Prezentul raport a fost întocmit avand in vedere Acordul Cadru nr. 233/25.11.2013 si a contractului subsecvent nr.13/28.01.2015.**

## SINTEZA RAPORTULUI

|   |   |                   |       |
|---|---|-------------------|-------|
| <b>Proprietar</b>                           | PRIMARIA MUNICIPIUL TIMISOARA prin<br>PRIMAR  |                   |       |
| <b>Destinatar</b>                           | PRIMARIA TIMISOARA-DIRECTIA CLADIRI,<br>TERENURI SI DOTARI DIVERSE-BIROUL<br>EVIDENTA PATRIMONIULUI |                   |       |
| <b>Tip proprietate</b>                      | casa cu teren   |                   |       |
| <b>Adresa proprietatii</b>                  | Str. Ion Vasii, nr.67   |                   |       |
| <b>Numar cadastral</b>                      | 10429   |                   |       |
| <b>Numar Carte<br/>Funciara</b>             | 431937  |                   |       |
| <b>Data inspectiei</b>                      | 10.02.2015  |                   |       |
| <b>Data evaluarii</b>                       | 16.02.2015  |                   |       |
| <b>Curs de referinta<br/>(ron/eur)</b>      | 4,4407  |                   |       |
| <b>Scopul evaluarii</b>                     | Estimarea valorii juste in vederea inregistrarii in<br>evdenta mijloacelor fixe.                    |                   |       |
| <b>Utilizare actuala</b>                    | casa nelocuita  |                   |       |
| <b>Suprafata teren (mp.)</b>                | 346   |                   |       |
| <b>Suprafete constructie<br/>(mp.)</b>      |   |                   |       |
|   | Sc.   | Sd.               | Su    |
|   | 94,70   | 94,70             | 75,76 |
| <b>Valoarea de piata a<br/>proprietatii</b> | <b>EUR</b>  | <b>LEI</b>        |       |
|   | <b>52.517,00</b>  | <b>233.211,77</b> |       |
| <b>din care:</b>                            |   |                   |       |
| <b>cladire</b>                              | <b>21.417,00</b>  | <b>95.106,00</b>  |       |
| <b>teren</b>                                | <b>31.100,00</b>  | <b>138.105,77</b> |       |
| <b>Observatii</b>                           |   |                   |       |



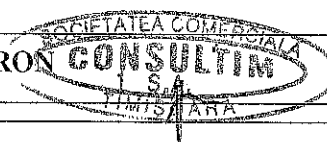
|    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | <b>EVALUATOR</b>                                 | SC CONSULTIM SA  |
|    | Certificat ANEVAR                                | Nr.0354 valabil 2014   |
|    | Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an | 50.000 EURO /nr. 9949/13.01.2015   |
|    | Reprezentant –funcția                            | Dr. Ec. Marcu Ionut – director general adjunct   |
|    | Adresa evaluatorului                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: TIMISOARA</li> <li>▪ Strada Simion Barnutiu nr. 62, et.4</li> <li>▪ Telefon: 0256 219.174</li> <li>▪ E-mail: office@consultim.ro</li> </ul> |

|    |                         |  |
|----|-------------------------|--|
| 2. | <b>CLIENT</b>           | PRIMARIA TIMISOARA- DIRECTIA CLADIRI, TERENURI SI DOTARI DIVERSE   |
|    | Adresa                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: TIMISOARA</li> <li>▪ Adresa: Bd. C.D. Loga, nr. 1,</li> <li>▪ cod postal 300030.</li> <li>▪ Telefon: 0256-408300</li> </ul> |
|    | DESTINATARUL RAPORTULUI | PRIMARIA TIMISOARA- DIRECTIA CLADIRI, TERENURI SI DOTARI DIVERSE   |

|    |   |  |
|----|---|--|
| 3. | <b>PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)</b> | Imobil situat pe str. Ion Vasii( fosta Cozia), nr. 67(casa si teren)   |
|    | Proprietar  | Primaria Municipiului Timisoara prin Primar  |
|    | Adresa proprietății conf. extras C.F.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localitatea: Timisoara</li> <li>▪ Strada: . Ion Vasii nr. 67</li> <li>▪ Zona – urbana.</li> </ul> |
|    | Condiții limitative deosebite                     |  |
|    | Observații  |  |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 4. | <b>DECLARAREA VALORII</b>                          |   |
|    | VALOAREA JUSTA, ESTIMATĂ A PROPRIETATII (FĂRĂ TVA) | <b>TEREN: 31.100 euro, echivalent 138,105.77 lei</b><br><b>CLADIRE: 21.417 euro, echivalent 95,106.00 lei</b> |

|    |                               |  |
|----|-------------------------------|--|
| 5. | <b>BAZA DE EVALUARE</b>       | Valoarea Justa.  |
|    | SCOPUL EVALUĂRII              | Estimarea valorii juste in vederea inregistrarii in evidenta mijloacelor fixe. |
|    | DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII | 16.02.2015   |
|    | CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE | 1 EURO = 4,4407 RON  |



|     |  |  |
|-----|--|--|
|     | REFERINȚĂ                                    |  |
|     | DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII                 | Inspecția a fost efectuată de către Toader Corado Dacian Alidor la data de 10.02.2015.   |
| 6.  | DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DESCRIEREA conform actelor de proprietate: CF 431937, Top: 10429.</li> <li>371/16.02.1949</li> <li>Act</li> <li>Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare, expropriere, unificare, schimb, donațieune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1.</li> <li>Primaria Municipiului Timisoara.</li> <li>Sarcini:</li> <li>Nu sunt.</li> </ul> |
| 7.  | DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluatorul nu a dispus de documentatie.</li> </ul>   |
| 8.  | SITUAȚIA ACTUALĂ A CASEI                     |  |
| 9.  | DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE                |  |
|     | ZONA DE AMPLASARE                            | Urbana : Ion Vasii nr. 67  |
|     | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto: tramvai 9</li> <li>▪ Str. Bv Liviu Rebreanu.</li> <li>▪ Str. Memorandului</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate.</li> </ul>  |
|     | CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI                 | <p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cartier rezidențial de case + comercial</li> <li>În zonă se află: .</li> <li>▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente.</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier.</li> </ul>   |
|     | UTILITĂȚI EDILITARE                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de apă: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie: existentă</li> </ul>   |
|     | GRADUL DE POLUARE                            | Poluare redusa   |
|     | AMBIENT                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Placut</li> </ul>   |
|     | CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE          | Zona de referință 2, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare, favorabila pentru inchiriere si concesionare.  |
| 10. | DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ              |  |
|     | AMPLASAMENT                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Urbana : Elisabetin-zona 2.</li> </ul>  |
|     | ANUL PIF                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cca 1960</li> </ul>   |
|     | ORIENTARE                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fațada casei</li> <li>▪ Cardinal: SUD</li> </ul>  |
|     | CARACTERISTICI                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structură: zidarie caramida</li> <li>▪ Acoperiș: tigla</li> </ul>   |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aspect exterior: satisfactor</li> <li>▪ Aspect interior: satisfactor.</li> </ul>  |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZĂ</b>   |  |  |
| <b>11. DESCRIEREA PROPRIETATII</b>             |  |  |
| <b>BILANȚUL SUPRAFAȚĂ DE</b>                   |  | Cladire: casa<br>Au= 75.76 mp<br>Ad= 94.70 mp<br><br>Teren:<br>Stotal = 346 mp teren in folosinta  |
| <b>GRADUL CONFORT DE</b>                       |  | ▪ satisfactor  |
| <b>TĂMPLĂRIE</b>                               |  | ▪ din lemn.  |
| <b>FINISAJE</b>                                |  | ▪ lipsesc  |
| <b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE</b>          |  | ▪ nefunctionale  |
| <b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE</b>          |  | ▪ inexistente  |
| <b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ</b>  |  | ▪ nefunctional   |
| <b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE</b> |  | ▪ inexistente  |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA</b>          |  | ▪  |
| <b>12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>           |  |  |
| <b>DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI</b>           |  | ▪ VALOAREA JUSTA   |
| <b>NATURA ZONEI</b>                            |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială de cladiri de locuit + comerciala.</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona amenajata</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: oraș / zonă cu economie activă in dezvoltare.</li> </ul>  |
| <b>OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE</b>             |  | ▪ In crestere.   |
| <b>CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE</b>            |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In anul 2014 - 2015, datorita dificultăților întâmpinate la obținerea împrumuturilor necesare achiziționării unei proprietăți imobiliare, scăderea puterii de cumpărare, dobânzile mari percepute de bănci pentru creditele acordate, perspectivele economice, cererea pentru achiziționarea unei proprietăți imobiliare a fost mai mică. Chiar dacă pe piață au fost ofertate la vânzare proprietăți imobiliare la un preț competitiv, investitorii au preferat să rămână in expectativă, până la anticiparea unei creșteri economice, aprecierea monedei naționale si posibilitatea finanțării în condiții avantajoase</li> </ul> |
| <b>ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL</b>             |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI</li> </ul> <i>In viitor tendința de scădere a prețurilor se va păstra cel mai probabil</i>   |


  
 SOCIETATEA COMERCIALA  
 SIA  
 TINTA OKRA

|   |  |
|---|--|
| CERERE/ OFERTĂ)   | și pe termen mediu, în condițiile în care economia nu dă semne solide de redresare. Principalii factori ar putea fi cei determinați de limitarea finanțării bancare de programul Prima casă și de veniturile insuficient de ridicate ale potențialilor cumpărători. Șansa relansării economiei și implicit și a pieței imobiliare constă în relansarea finanțării prin atragerea fondurilor europene în bugetul 2014 – 2020, asanarea pierderilor din economie, transparența în utilizarea fondurilor bugetare și eficientizarea investițiilor”, afirmă dr. ec. Adrian Crivii, președinte Darian.  |
| PREȚURI DE OFERTA ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI ( IN STARE DE FUNCTIONARE) | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren: max- 300 eur/ mp</li> <li>▪ Min- 1700 eur/mp</li> <li>▪ Casa cu teren : aprox. 120.000 euro</li> </ul>   |
| CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI</li> </ul> <p>Tendința de scădere a prețurilor se va păstra și în anul 2015 în condițiile în care economia nu dă semne solide de revigorare. Evoluția pieței imobiliare va fi în continuare una negativă. Scaderea prețurilor fiind alimentată de criza sistemului bancar, ratele dobanzilor în creștere, scaderea economiei românești din ultimii ani, scaderea sumelor destinate investițiilor, reducerea drastică a veniturilor reale ale populației, scaderea masivă a veniturilor romanilor ce muncesc în afara granițelor etc. Prin urmare piața de terenuri în anul 2015 va fi o piață a cumpărătorilor, tranzacțiile fiind reduse ca număr și încheiate doar la prețuri competitive.</p> |

### 13. EVALUARE

|  |  |
|--|--|
| <b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>                 |  |
| STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA 2014 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SEV 100 – Cadrul general</li> <li>▪ SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării</li> <li>▪ SEV 103 - Raportare</li> <li>▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</li> <li>SEV 400 – Verificarea evaluărilor</li> </ul> |

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii prin metoda costurilor de reconstrucție.  
 În anexa nr.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe pentru teren.

|   |  |
|---|--|
| ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE | <p><b>TEREN: 31.100 euro, echivalent 138,105.77 lei</b></p> <p><b>CLADIRE: 21.417 euro, echivalent 95,106.00 lei</b></p> |
| VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.                        |  |

|  |   |
|--|---|
| VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE <sub>(rot)</sub> | <p><b>90 EURO/ mp</b><br/> <b>echivalent 400 LEI / mp</b></p> |
| VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.   |   |





Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Având în vedere scopul evaluării, evaluarea s-a făcut în ipoteza continuării utilizării actuale.

## 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

### 14.1 DEFINIȚII

#### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

#### ▪ ABORDAREA PRIN RANDAMENT

Proprietățile imobiliare pot fi privite și ca proprietăți generatoare de venituri, acestea se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului, capacitatea de a produce venit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisa de bază a abordării investitoriale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți.

Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi castiguri în viitor.

În principiu, orice proprietate imobiliară nespecializată este în măsură să genereze venituri din exploatare.

### *Ipoteze și condiții limitative*

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### *Ipoteze:*

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune ca titlul de proprietate asupra construcțiilor este bun
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației activului în eventualitatea unei vânzări ;
- Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;



- Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauza, considerând datele puse la dispoziția sa de către beneficiar ca fiind surse de încredere;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că proprietatea este în deplina concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune că dotările și clădirea sunt utilizate și se limitează la marginile proprietății descrise și nu s-au înregistrat depășiri ale limitelor proprietății, în afara cazului în care sunt amintite în raport;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenul aferent activului.
- Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse care ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii construcțiilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit situațiile legate de restricții (daca există).

### 14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii, atât din interior cât și din exteriorul imobilului. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

### 14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile și caracteristicile ofertelor comparabile pentru teren sunt prezentate în anexa nr. 3..

## 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

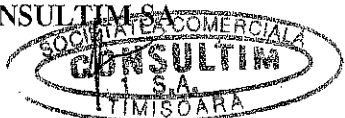
## 16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în 10.02.2015.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de rezidențializare a unor bunuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.  
*Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.*

Lucrarea a fost redactată în 2 (doua) exemplare pentru beneficiar.

## STAMPILA SI SEMNATURA SC CONSULTIM SA



## 17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

*ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE, LA DATA DE 16.02.2015, ESTE:*

|  |   |
|--|---|
| VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ<br>VALOAREA PROPRIETATII                       | 52,517.00 EURO<br>echivalent 233,211.77 LEI |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE |   |
| VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONTINE T.V.A.  |   |

REPREZENTANT LEGAL,  
I. Ec. Marcu Ionut -



EXPERT EVALUATOR,  
Corado-Dacian -Alidor -

## ANEXE

|                        |   |
|------------------------|---|
| ANEXA nr. 1:           | Determinarea valorii de piață prin metoda COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE |
| ANEXA nr. 2:           | Abordarea prin metoda comparatiei directe pentru teren.               |
| ANEXA nr. 3            | Comparabile pentru teren  |
| ANEXA nr. 4            | Poze  |
| <del>ANEXA</del> nr. 5 | Localizare  |
| ANEXA nr. 6            | Extras CF   |

## ANEXA nr.1

## ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE

FISA NR.34/Indreptar tehnic- asimilat-decembrie 2013

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

1. ADRESA: Timisoara, Ion Vasii, Nr.67

## 2. DATE DE REFERINTA:

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| - suprafata teren aferent (mp)  | 346,00 |
| - suprafata construita (mp) Ac  | 94,70  |
| - arie desfasurata (mp) Ad cca. | 94,70  |
| - arie utila (mp) Au cca.       | 75,76  |
| - inaltime medie                | 2,3    |

Curs BNR

16.02.2015

4,4407

## 3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

## 3.1. Valoare unitara (lei / mp)

| Nr. Crt. | Denumirea lucrarii                | UM    | Cant./mpA DC | Cost/UM | Cost lucrare (lei/mpAd) | % in total cost | Cost lucrare total fara TVA |
|----------|-----------------------------------|-------|--------------|---------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 1        | Excavatii                         | mc    | 0,4800       | 102,20  | 49,06                   | 2,27%           | 3.746,45                    |
| 2        | Umpluturi si compactari           | mc    | 0,1500       | 53,80   | 8,07                    | 0,37%           | 616,31                      |
| 3        | Hidroizolatii si lucrari aferente | mp    | -            | 119,90  | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 4        | Beton armat                       | mc    | -            | 941,80  | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 5        | Beton simplu                      | mc    | 0,3500       | 459,00  | 160,65                  | 7,44%           | 12.269,00                   |
| 6        | Scari din lemn                    | ml    | -            | 142,20  | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 7        | Zidarii                           | mc    | 0,6100       | 981,00  | 598,41                  | 27,70%          | 45.701,15                   |
| 8        | Inchideri si compartimentari      | mp    | 0,2600       | 93,30   | 24,26                   | 1,12%           | 1.852,61                    |
| 9        | Confectii metalice                | kg    | -            | 16,70   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 10       | Izolatii protectie pod            | mp    | -            | 34,50   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 11       | Termoizolatii conducte            | mp    | -            | 33,30   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 12       | Tamplarie lemn                    | mp    | 0,3300       | 330,30  | 109,00                  | 5,04%           | 8.324,36                    |
| 13       | Tamplarie metalica                | kg    | -            | 20,30   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 14       | Geamuri simple                    | mp    | 0,2300       | 41,50   | 9,55                    | 0,44%           | 728,96                      |
| 15       | Geamuri armate                    | mp    | -            | 79,80   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 16       | Pardoseli din beton simplu        | mp    | 0,2240       | 91,50   | 20,50                   | 0,95%           | 1.565,30                    |
| 17       | Pardoseli din gresle glazurate    | mp    | -            | 153,50  | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 18       | Pardoseli din dusumele            | mp    | 0,3900       | 135,50  | 52,85                   | 2,45%           | 4.035,82                    |
| 19       | Tencuieli interioare              | mp    | 4,3000       | 77,00   | 331,10                  | 15,32%          | 25.286,43                   |
| 20       | Zugravell interioare              | mp    | 3,9900       | 17,70   | 70,62                   | 3,27%           | 5.393,55                    |
| 21       | Placale cu faianta interior       | mp    | -            | 62,50   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 22       | Vopsitori interioare              | mp    | 0,2000       | 36,90   | 7,38                    | 0,34%           | 563,62                      |
| 23       | Tencuieli exterioare              | mp    | 0,8500       | 81,90   | 69,62                   | 3,22%           | 5.316,56                    |
| 24       | Trotuar din beton                 | mp    | 0,2290       | 80,00   | 18,32                   | 0,85%           | 1.399,12                    |
| 25       | Sarpanta                          | mp    | 0,7330       | 112,00  | 82,10                   | 3,80%           | 6.269,75                    |
| 26       | Invelitoare, inclusiv astereala   | mp    | 1,6210       | 130,00  | 210,73                  | 9,75%           | 16.093,65                   |
| 27       | Jgheaburi si burlane              | ml    | 0,1830       | 43,50   | 7,96                    | 0,37%           | 607,95                      |
| 28       | Streasina infundata               | mp    | 0,3960       | 127,50  | 50,49                   | 2,34%           | 3.855,97                    |
| 29       | Tabachere si lucarne              | mp    | -            | 337,00  | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 30       | Sobe                              | cahle | -            | 31,00   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 31       | Alte lucrari de constructii       | %     | 2,0000       | 0,00    | 43,82                   | 2,03%           | 3.346,58                    |
| 32       | Bransament apa canal              | lei   | -            | 105,80  | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 33       | Coloane si legaturi sanitare      | ml    | -            | 34,00   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 34       | Obiecte si armaturi sanitare      | lei   | -            | 16,70   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 35       | Boiler electric                   | lei   | -            | 6,20    | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 36       | Bransament electric               | lei   | -            | 39,50   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 37       | Cabluri conducte, tevi electrice  | ml    | -            | 6,90    | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 38       | Aparate electrice                 | lei   | -            | 18,70   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 39       | Corpuri de iluminat               | lei   | -            | 9,30    | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 40       | Bransament gaze                   | lei   | -            | 52,90   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| 41       | Alte instalatii comune            | %     | 3,0000       | 0,00    | 8,57                    | 0,40%           | 654,50                      |
| 42       | Diverse, organizare, proiectare   | %     | 9,0000       | 0,00    | 227,61                  | 10,53%          | 17.382,80                   |
| 43       | <b>TOTAL</b>                      |       |              |         | <b>2.161</b>            | <b>100,00%</b>  | <b>165.010</b>              |
|          |                                   |       |              |         |                         | <b>EUR</b>      | <b>37.159</b>               |
|          |                                   |       |              |         |                         | <b>EUR/MP</b>   | <b>392</b>                  |

4.2. Valoarea de reconstructie (lei)

165.000

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

\* conditii de exploatare normale  
\* starea tehnica buna

5.1. Gradul de uzura fizica: 42,36%

\* Constructii: 33%

\* Inchideri si compartimentari 33%

\* Finisaje 33%

\* Instalatii 85%

5.2. Neadecvare functionala 0%

5.3. Depreciere din cauze externe 0%

5.4. Conditii de vanzare - licitatie 0%

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| 6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE | 95.106,00 RON |
|                                | 21.417,00 EUR |

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| 7. VALOARE DE PIATA ESTIMATA TEREN, | 138.105,77 RON |
|                                     | 31.100,00 EUR  |

|  |                |
|--|----------------|
| 8. VALOARE DE PIATA ESTIMATA PROPRIETATE | 233.211,77 RON |
|  | 52.517,00 EUR  |

ANEXA 2

| Indicativ   |                                  | Suprafata  | Coloana             | Coloana 2           | Coloana 3           |     |
|---|----------------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------|-----|
| <b>Suprafata (mp.)</b>                              |                                  | <b>346</b>   | <b>225</b>          | <b>569</b>          | <b>300</b>          |     |
| <b>Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)</b>               |                                  | <b>289,00</b>                                      | <b>168,00</b>       | <b>168,00</b>       | <b>300,00</b>       |     |
| Piata, finantare, juridic                           | <b>Drepturi de proprietate</b>   | <i>Integral</i>                                    | <i>Integral</i>     | <i>Integral</i>     | <i>Integral</i>     |     |
|   | Valoarea corectiei (% eur)       |  | 0%                  | 0                   | 0%                  | 0   |
|   | <b>Pret corectat (eur/mp.)</b>   |  | <b>289,00</b>       | <b>168,00</b>       | <b>300,00</b>       |     |
|   | <b>Conditii de finantare</b>     | <i>la piata</i>                                    | <i>la piata</i>     | <i>la piata</i>     | <i>la piata</i>     |     |
|   | Valoarea corectiei (% Eur/mp)    |  | 0%                  | 0                   | 0%                  | 0   |
|   | <b>Pret corectat (eur/mp.)</b>   |  | <b>289,00</b>       | <b>168,00</b>       | <b>300,00</b>       |     |
|   | <b>Sursa informatiei</b>         |  | <i>oferta</i>       | <i>oferta</i>       | <i>oferta</i>       |     |
|   | Valoarea corectiei (% eur)       |  | -25%                | -72                 | -25%                | -42 |
|   | <b>Pret corectat (eur/mp.)</b>   |  | <b>216,75</b>       | <b>126,00</b>       | <b>225,00</b>       |     |
|   | <b>Conditii de piata</b>         |  | <i>februarie-15</i> | <i>februarie-15</i> | <i>februarie-15</i> |     |
| Valoarea corectiei (% eur/mp.)                      | 0%                               |  | 0                   | 0%                  | 0                   |     |
| <b>Pret corectat (eur/mp.)</b>                      | <b>216,75</b>                    |  | <b>126,00</b>       | <b>225,00</b>       |                     |     |
| Amplasare   | <b>Localizare</b>                | <i>zona 2, Elisabetin<br/>Str. Ion Vasii nr.67</i> | <i>Elisabetin</i>   | <i>Mures</i>        | <i>Odobescu</i>     |     |
|   | Valoarea corectiei (%)           |  | -25%                | -54                 | -15%                | 19  |
|   | <b>Pret corectat (eur/mp.)</b>   |  | <b>162,56</b>       | <b>144,90</b>       | <b>168,75</b>       |     |
|   | <b>Acces</b>                     | <i>asfalt</i>                                      | <i>asfalt</i>       | <i>asfalt</i>       | <i>asfalt</i>       |     |
|   | Valoarea corectiei (% Eur/mp)    |  | 0%                  | 0                   | 0%                  | 0   |
| <b>Pret corectat (eur/mp.)</b>                      |                                  | <b>162,56</b>                                      | <b>144,90</b>       | <b>168,75</b>       |                     |     |
| Caracteristici fizice                               | <b>Suprafata utila (mp.)</b>     | 346  | 225                 | 569                 | 300                 |     |
|   | <b>Diferenta suprafata (mp.)</b> |  | 121                 | -223                | 46                  |     |
|   | Valoarea corectiei (% Eur)       |  | 0%                  | 87                  | 0%                  | -57 |
|   | <b>Pret corectat (Eur)</b>       |  | <b>249,99</b>       | <b>88,11</b>        | <b>194,63</b>       |     |
|   | <b>Front stradal</b>             | 10,00  | 15,00               | 12,80               | 12,50               |     |
|   | Valoarea corectiei (% Eur/mp)    |  | 0%                  | 0                   | 0%                  | 0   |
|   | <b>Pret corectat</b>             |  | <b>249,99</b>       | <b>88,11</b>        | <b>194,63</b>       |     |
|   | <b>Utilitati</b>                 | toate  | <i>la gard</i>      | <i>la gard</i>      | <i>la gard</i>      |     |
|   | Valoarea corectiei (% Eur/mp)    |  | 0%                  | 0                   | 0%                  | 0   |
|   | <b>Pret corectat</b>             |  | <b>249,99</b>       | <b>88,11</b>        | <b>194,63</b>       |     |
| Total corectie bruta (% Eur/mp.)                    |                                  | 50%  | 214                 | 40%                 | 118                 |     |
| Total corectie neta (% Eur/mp.)                     |                                  | -14%   | -39                 | -48%                | -80                 |     |
| Valoarea aleasa (corectia bruta cea mai mica)       |                                  |  |                     |                     |                     |     |
| <b>Valoarea unitara estimata (rotund) (eur/mp.)</b> |                                  | <b>90,00</b>                                       |                     |                     |                     |     |
| <b>Valoarea unitara estimata (rotund) (lei/mp.)</b> |                                  | <b>400,00</b>                                      |                     |                     |                     |     |
| Curs valutar (ron/eur) 16.02.2015                   |                                  | 4,4407   |                     |                     |                     |     |

## Teren de vanzare, 225 mp, zona ELISABETIN<sup>65.000 EUR</sup>

Judet

Timis

Localitatea Timisoara

Zona Elisabetin

### Detalii

Tip contract De vanzare

Categoria Terenuri - Teren intravilan

Suprafata terenului 225m<sup>2</sup>

Pret 65.000 EUR

289269,50 RON

Front stradal 15 m<sup>2</sup>

POZITIE EXCELENTA!!! Teren de vanzare in suprafata de 225 mp, front stradal 15 ml, intravilan, in zona COMPLEXUL STUDENTESC/ELISABETIN. Detalii zona: strada asfaltata, mijloace de transport, iluminat stradal. Terenul este situat intre case si este pretabil pentru constructii. Utilitati: curent, gaz, apa, canalizare. Destinatie: rezidential. Regim de inaltime: D+P+1E+M. Pret: 65.000 Euro/negociabil

*Comparabila B*

### Teren cu casa de vanzare zona Elisabetin - 96 000 €

Oferit de: Proprietar Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata: **569 m<sup>2</sup>**

Vand teren cu casa 569 mp, front stradal 12,8 m, zona Elisabetin, langa fostul poligon auto de pe strada Mures, cu toate utilitatile.

*Comparabila C*

### Teren de vanzare, zona Brancoveanu, Odobescu - 90 000 €

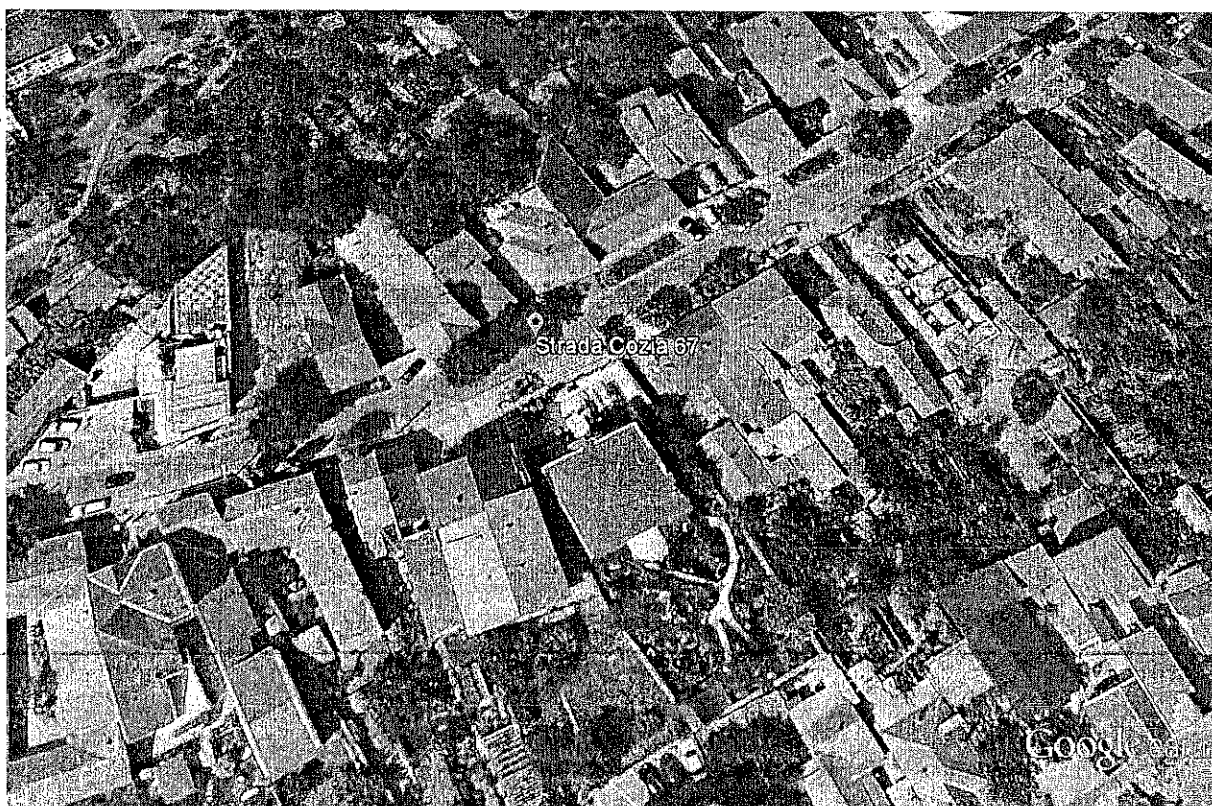
Oferit de: Agentie Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata: **300 m<sup>2</sup>**

Teren de vanzare in zona Brancoveanu, Odobescu, in suprafata de 300 mp si cu un front de 8.5 m, utilitati la strada. Alaturat terenului se mai poate concesiona un teren cu o latime de 5,4m.

Pret: 90000 euro negociabil



Localizare:



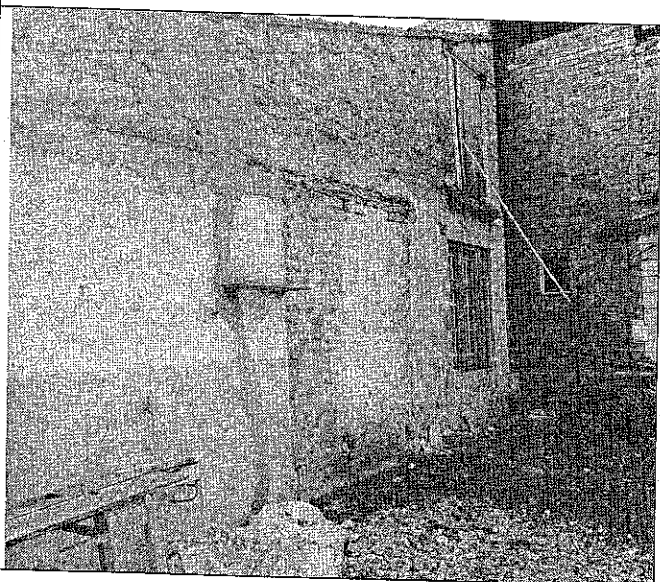
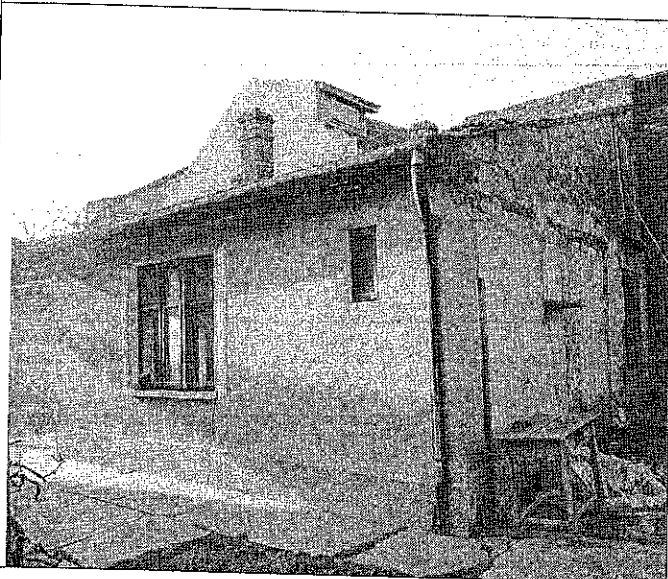
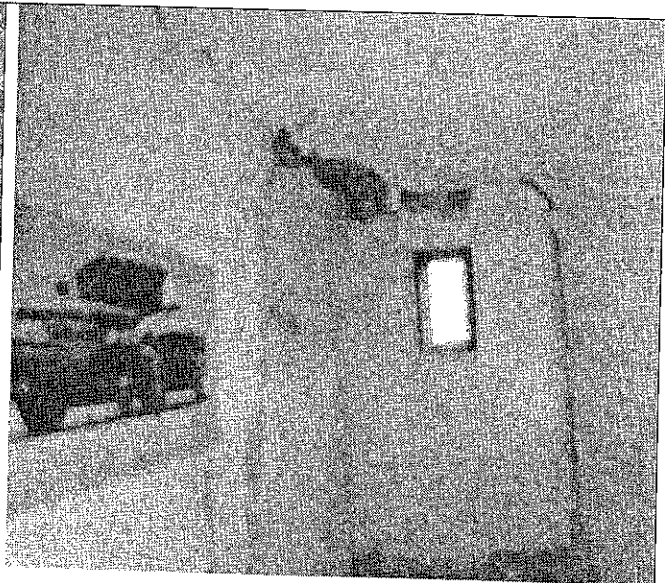
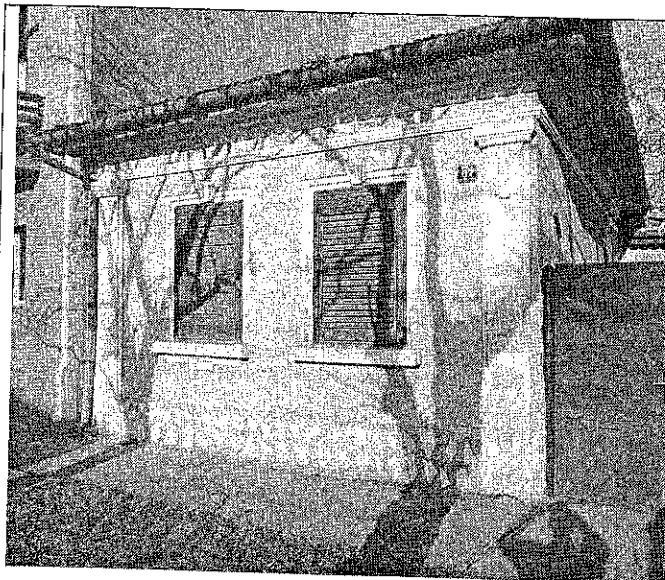
Imobil situat in Timisoara, str. Ion Vasii nr. 67

346 mp teren.

Sc: 94,70 mp

Sd: 94,70 mp

Su: 75,76 mp





## EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 82975 |
| Ziua      | 21    |
| Luna      | 05    |
| Anul      | 2014  |

### A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 1

Adresa: Timisoara, Strada Ion Vasli, nr. 67

| Nr crt | Nr.cadastral<br>Nr.topografic | Suprafata* (mp)               | Observatii / Referinte |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A1     | Top: 10429                    | Din acte: 346;<br>Masurata: - |                        |

### CONSTRUCTII

| Nr. Crt. | Nr.cadastral<br>Nr.topografic | Adresa                                 | Observatii / Referinte |
|----------|-------------------------------|--|------------------------|
| A1.1     | Cad: C1<br>Top: 10429         | Timisoara, Strada<br>Ion Vasli, nr. 67 | casa                   |

### B. Partea II. (Foale de proprietate)

| Inscrieri privitoare la proprietate |   | Observatii / Referinte                     |
|-------------------------------------|---|--|
| 371 / 16.02.1949                    |   |  |
| Act                                 |   |  |
| B1                                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesor la localizare, cumparare,expropriere, unificare, schimb, donatiune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 | A1, A1.1<br>(provenita din conversia CF 1) |
| 1                                   | PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA   |  |

### C. Partea III. (Foale de sarcini)

| Inscrieri privitoare la sarcini | Observatii / Referinte |
|---------------------------------|------------------------|
| NU SUNT                         |                        |



## Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Timisoara, Strada Ion Vasli, nr. 67

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) * | Observatii / Referinte |
|---------------|---------------------------|------------------------|
| Top:<br>10429 | -                         |                        |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categoria de folosinta | Intra vilan | Suprafata (mp)               | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografie | Observatii / Referinte |
|----------|------------------------|-------------|------------------------------|-----------|-------------|----------------|------------------------|
| 1        | curtii constructii     | DA          | Din acte: 346;<br>Masurata:- | -         | -           | 10429          | curte                  |

## Date referitoare la constructii

| Nr. Crt. | Numar                 | Destinatia constructiei | Supraf. (mp)              | Situatie juridica | Observatii / Referinte |
|----------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|
| A1.1     | CAD: C1<br>Top: 10429 | constructii de locuinte | Din acte:-;<br>Masurata:- | Cu acte           | casa                   |

## Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

| Nr. Crt. | Nr. cerere | Data cerere | Termen eliberare | Obiect cerere        |
|----------|------------|-------------|------------------|----------------------|
| 1        | 108857     | 2013-07-05  | 2013-07-08       | Consultare/Informare |
| 2        | 68193      | 2014-04-28  |                  | Consultare/Informare |

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Ordin de plata OCPI nr. OP3793/11-12-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutiunii,  
21/05/2014

Asistent-registrator,  
CRISTINA KAKUJA

Referent,

Data eliberării,

/ /

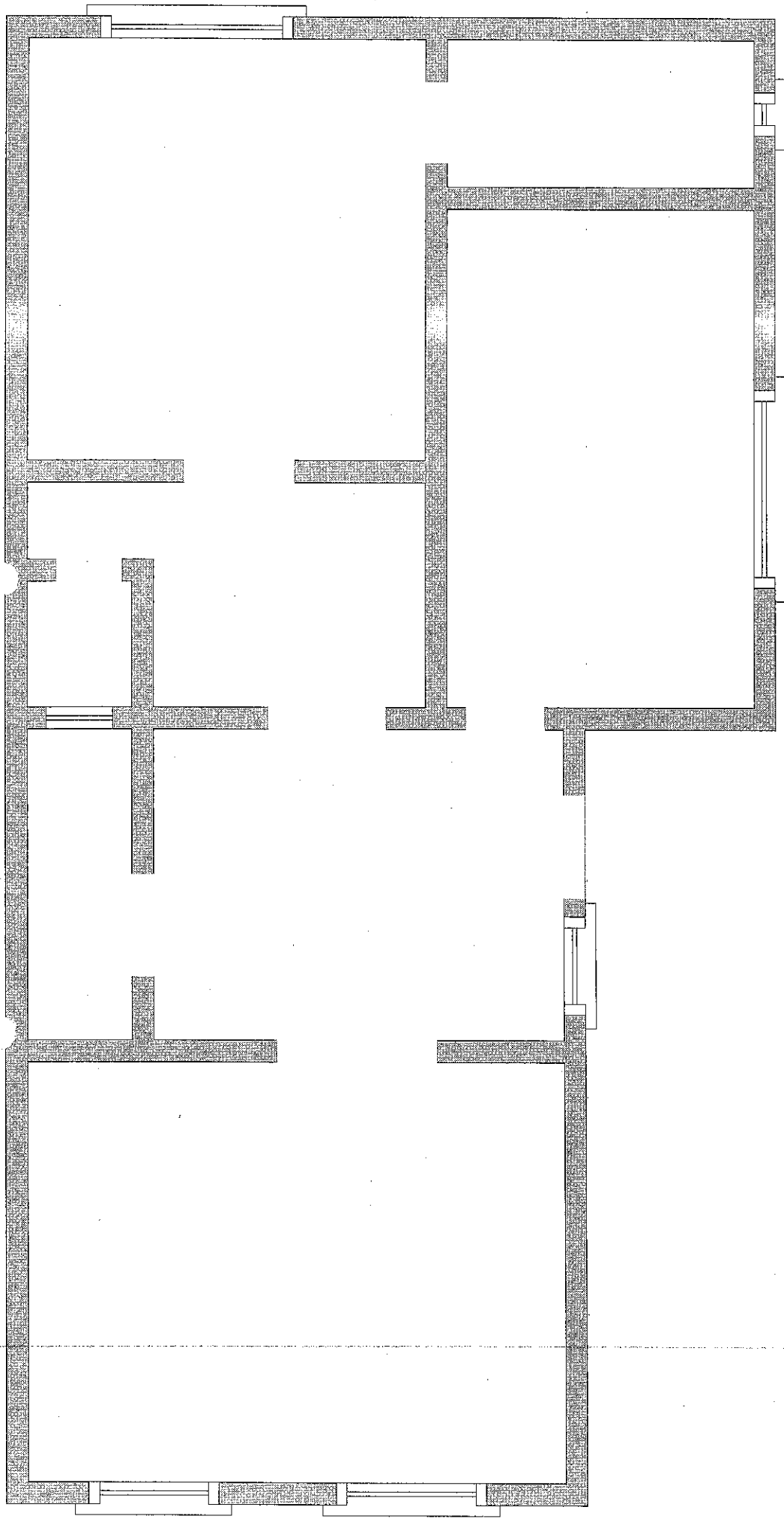
(semnătura)

CRUDU IOANA  
referent

(parafa și semnătura)

22 MAI 2014





str. Ion Vasii nr. 67

Arie desfasurata = 94.70 mp



Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

## RAPORT DE EVALUARE

Imobil – casa situata in Timisoara, str. Lidia  
nr. 85/A-B, aflat in proprietatea KOVACS  
FRANCISC cota 1/2 si KOVACS TIBERIU cota  
1/2 conform CF nr 435436 Timisoara

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA

Februarie 2015



UKAS is a member of Registrar of Standards (RSG) Ltd.

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62;  
Tel : 0256-219174; Fax : 0256-219175; 0726-361827;  
Cont TREZORERIA TIMISOARA:  
Cont INTESA SANPAOLO TIMISOARA  
Cont ING BANK TIMISOARA  
Cont OTP BANK – TIMISOARA  
Cont BRD - TIMISOARA

Director General : Dr. Ing. Marcu Nicolae  
office@consultim.ro ; [www.consultim.ro](http://www.consultim.ro)  
RO45TREZ6215069XXX002604  
RO03WBAN2511000036505603  
RO42INGB0000999902017464  
RO17OTPV190000220574RO01  
RO58BRDE360SV72265523600

**RAPORT DE EVALUARE**

|                                  |                   |  |
|----------------------------------|-------------------|--|
| <b>ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR</b> | Nr.15/ 12.02.2015 |  |
|----------------------------------|-------------------|--|

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>1. EVALUATOR</b>  | <b>TOADER CORADO DACIAN ALIDOR</b>   |
| Legitimație ANEVAR   | Nr. 16666  |
| Parafa               | valabila 2014( pana la 30.03.2015)   |
| Firma                | <b>TOADER CORADO DACIAN ALIDOR-EXPERT AUTORIZAT INTREPRINDERE INDIVIDUALA</b>  |
| Adresa evaluatorului | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Timisoara</li> <li>▪ Str. Calea Aradului nr. 97,sc. B, ap 1</li> <li>▪ Telefon: 0726225333</li> <li>▪ E-mail: toadercorado@yahoo.com</li> </ul> |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>2. CLIENT</b>               | <b>Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA</b>   |
| Adresa                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: TIMISOARA, Județul TIMIS</li> <li>▪ Adresa: Bd. C.D. Loga, nr. 1, cod postal 300030. Telefon: 0256-408300</li> </ul> |
| <b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b> | <b>Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA</b>   |
|                                |   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b> | <b>„Casa situata in Timisoara, str. Lidia nr 85/A-B”</b>                       |
| Proprietar                      | <b>Persoană Juridica: Kovacs Frncisc in cota ½ si Kovacs Tiberiu in cota ½</b> |
| Adresa proprietății             | ▪ Orașul: TIMISOARA, Județul TIMIS, str. Lidia nr 85/A-B                       |

**4. DECLARAREA VALORII**

|   |   |
|---|---|
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COSTURILOR(rot)</b> | <b>27.500 EUR,</b><br><b>Echivalent 122.100 LEI</b> |
| <b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>                             |   |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>5.</b> | <b>BAZA DE EVALUARE</b>                        | Valoarea de piață  |
|           | <b>SCOPUL EVALUĂRII</b>                        | Estimarea valorii de piata   |
|           | <b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b>           | 12.02.2015   |
|           | <b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ</b> | 1 EURO = 4.4316 RON  |
|           | <b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>            | Inspecția a fost efectuată de către Toader Corado Dacian Alidor la data de 06.02.2014. |
| <b>6.</b> | <b>DATE PRIVIND</b>                            | ▪ Dobândirea:  |



|     |  |  |
|-----|--|--|
|     | <b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>  | <p>Temei contractual:<br/>Kovacs Francisc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sentinta civila nr. 2682/1997,intabulare,drept de proprietate,dobandit prin Conventie,cota actuala ½</li> <li>▪ Kovacs Tiberiu</li> <li>▪ Act notarial nr 1,din 23.01.2014,emis de Fara Leahu Iuliana</li> <li>▪ Intabulare ,drept de proprietate,dobandit prin Succesiune,cota actuala ½</li> </ul>  |
| 7.  | <b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluatorul a avut la dispozitie documentatie cadastrala</li> </ul>   |
| 8.  | <b>SITUAȚIA ACTUALĂ A CASEI</b>  | Ocupat de proprietar   |
| 9.  | <b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>   |  |
|     | <b>ZONA DE AMPLASARE</b>   | Mediana, Strada Lidia  |
|     | <b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bulevardul Sudului,</li> </ul> </li> <li>▪ Troleibuz linia 16</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate</li> </ul>  |
|     | <b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>  | <p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cartier rezidențial de cladiri de locuit, zona comercială</li> </ul> <p>În zonă se află</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, piață agroalimentară</li> <li>▪ Unități de învățământ (mediu)</li> <li>▪ Unități medicale (cabinete medicale particulare)</li> <li>▪ Instituții de cult</li> </ul> |
|     | <b>UTILITAȚI EDILITARE</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i></li> </ul>   |
|     | <b>GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV</b> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor). | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica,</li> <li>▪ Trafic intens</li> <li>▪ Intersecție a 2 bulevarde</li> </ul>  |
|     | <b>AMBIENT</b>   | ▪ Placut   |
|     | <b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>   | Zona de referința mediana, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare.  |
| 10. | <b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ</b>   |  |





|  |   |
|--|---|
| AMPLASAMENT  | ▪   |
| ANUL PIF   | ▪ Cca 1970  |
| ORIENTARE  | ▪ Fațada casei<br>▪ Cardinal: SUD   |
| CARACTERISTICI   | ▪ Structură: zidarie caramida<br>▪ Acoperiș: tigla<br>▪ Aspect exterior:<br>▪ Aspect interior:  |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND<br/>CONSTRUCȚIA DE BAZĂ</b>               | ▪   |
| <b>11. DESCRIEREA APARTAMENTULUI</b>                           |   |
| BILANȚUL DE<br>SUPRAFAȚĂ                                       | ▪ Au=101.24 mp  |
| GRADUL DE<br>CONFORT   | ▪ Confort: mediu  |
| TÂMPLĂRIE  | ▪ Exterioară: ferestre tâmplărie lemn, ușă intrare lemn<br>▪ Interioară: tamplărie lemn   |
| FINISAJE   | ▪ Inferioare  |
| INSTALAȚII ȘI<br>DOTĂRI ELECTRICE                              | ▪   |
| INSTALAȚII ȘI<br>DOTĂRI ÎNCĂLZIRE                              | ▪ Sobe teracota   |
| INSTALAȚII ȘI<br>DOTĂRI<br>ALIMENTARE CU<br>APĂ                | ▪   |
| INSTALAȚII ȘI<br>DOTĂRI<br>ALIMENTARE CU<br>GAZE               | ▪   |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND<br/>APARTAMENTUL</b>                      | ▪   |
| <b>12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>                           |   |
| DEFINIREA PIEȚEI ȘI<br>SUBPIEȚEI                               | ▪ Piața locuințelor rezidențiale amplasate în clădiri istorice  |
| NATURA ZONEI   | ▪ Zonă rezidențială de clădiri de locuit,<br>▪ Din punct de vedere edilitar: zona amenajată<br>▪ Din punct de vedere economic: oraș / zonă cu economie activă |
| OFERTA DE<br>LOCUIȚE SIMILARE                                  | ▪ În stagnare<br>▪ Medie  |
| CEREREA DE<br>LOCUIȚE SIMILARE                                 | ▪ În scădere<br>▪ Săracă  |
| ECHILIBRUL PIEȚEI<br>(RAPORTUL CERERE/<br>OFERTĂ)              | ▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI  |
| PREȚURI DE OFERTA<br>ÎN ZONĂ PENTRU<br>PROPRIETĂȚI<br>SIMILARE | ▪ Minim: 400 EURO/mp<br>▪ Maxim: 800 EURO/mp  |



|   |  |
|---|--|
| <b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PROPRIETĂȚII</b> | <b>PIAȚA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI;</li> <li>▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI</li> </ul> <b>REZULTATUL CERCETĂRII:</b> posibilitatea reducerii prețurilor<br>Anexa nr. 4 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății. |
|---|--|

### 13. EVALUARE

| <b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>                        |   |
|---|---|
| <b>STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA 2011</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• SEV 100-Cadru general( IVS-Cadru general)</li> <li>• SEV 101-Termen de referinta a evaluari (IVS 101)</li> <li>• SEV 103-Raportare (IVS 103)</li> <li>• SEV 2030-Drepturi asupra proprietetii imobiliare (IVS 230)</li> <li>• SEV 400-Verificarea evaluarilor</li> <li>▪ GME 630-Evaluarea bunurilor imobile.</li> <li>▪ Cataloage publicate MATRIX-ROM</li> </ul> |

#### 13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA nr. 2 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

|   |  |
|---|--|
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE(rot)</b> |  |
| <b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>   |  |

#### 13.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda costului de înlocuire net

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii prin metoda de randament.

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>VALOAREA DETERMINATĂ PRIN COSTURILOR(rot)</b> | <b>122.100 LEI</b>           |
|  | <b>echivalent 27.500 EUR</b> |
| <b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>                |                              |

### 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 14.1 DEFINIȚII

##### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

##### ▪ ABORDAREA PRIN RANDAMENT

Proprietatile imobiliare pot fi privite si ca pr0prietati generatoare de venituri, acestea se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului, capacitatea de a produce venit este un element esential care influenteaza valoarea proprietatii. o premisa de baza a abordarii investitionale este relatia direct proportionala intre capacitatea de a genera profit si va loarea unei proprietati.

Un investitor care cumpara o ptoprietate imobiliara care genereaza venituri schimba in fapt o suma prezenta de bani pentru dreptul de a primi castiguri in viitor.

In principiu, orice proprietate imobiliaranespecializata este in masura sa genereze venituri din exploatare.



### *Ipoteze și condiții limitative*

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune ca titlul de proprietate asupra construcțiilor este bun și marketabil;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației activului în eventualitatea unei vânzări ;
- Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză, considerând datele puse la dispoziția sa de către beneficiar ca fiind surse de încredere;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune că dotările și clădirea sunt utilizate și se limitează la marginile proprietății descrise și nu s-au înregistrat depășiri ale limitelor proprietății, în afara cazului în care sunt amintite în raport;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenul aferent activului.
- Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza ca nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii construcțiilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la dispoziție fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

#### Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Evaluatorul presupune ca cel care citește raportul a primit situațiile legate de restricții (dacă există).

### 14.3 ALTE PRECIZĂRI



Raportul de evaluare este completat cu fotografii, atat din interior cat si din exteriorul imobilului. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile si caracteristicile ofertelor comparabile sunt prezentate in anexa nr. 4 si 5.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### 16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în 06.01.2014.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de rezidențializare a unor bunuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.  
*Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.*

Lucrarea a fost redactată în 2 (doua) exemplare pentru beneficiar.

## 17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE, LA DATA DE 12.11.2012, ESTE:

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ                               | 122.100 LEI echivalent 27.500 EUR |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR |                                   |
| VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.                         |                                   |

Expert evaluator proprietati imobiliare,  
Jr. Toader Corado Dacian Alidor

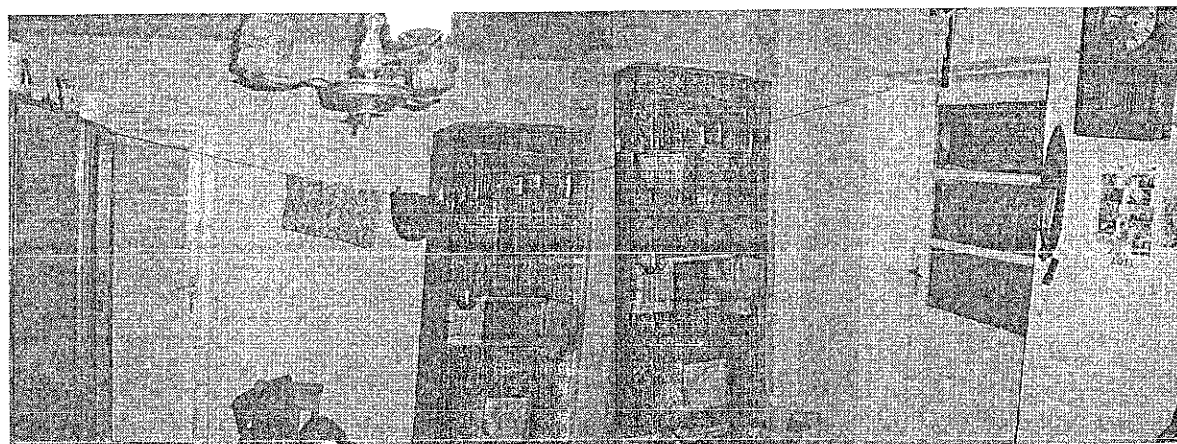


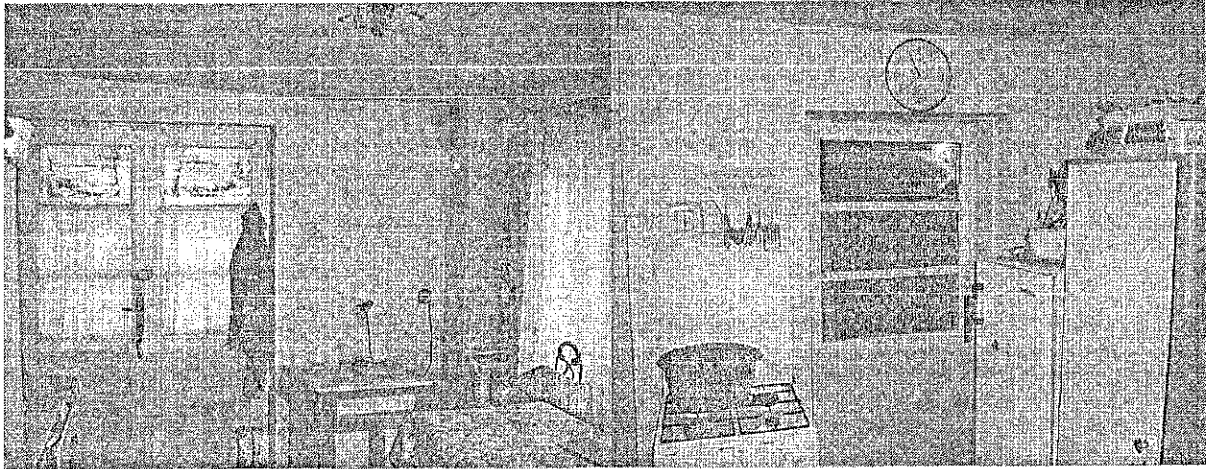
### ANEXE

- ANEXA nr. 1: Fotografii
- ANEXA nr. 2: Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe
- ANEXA nr. 3: Determinarea valorii prin randament
- ANEXA nr. 4: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA nr. 5: Extrase privind prețurile DE inchiriere pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA nr. 6: Releveu
- ANEXA nr. 7: Amplasarea in zona

AMPLASARE IN ZONA









## ANEXA nr.1

## ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE

FISA NR.34/Indreptar tehnic- asimilat-decembrie 2013

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

1. ADRESA: Timisoara, Lidia, Nr. 85/A-B

## 2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp) 0.00  
 - suprafata construita (mp) Ac 137.62  
 - arie desfasurata (mp) Ad cca. 137.62  
 - arie utila (mp) Au cca. 101.24  
 - inaltime medie 2.3

Curs BNR 12.02.2015 4.4316

## 3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

## 3.1. Valoare unitara (lei / mp)

| Nr. Crt. | Denumirea lucrarii                | UM    | Cant./mpA DC | Cost/UM | Cost lucrare (lei/mpAd) | % in total cost | Cost lucrare total fara TVA |
|----------|-----------------------------------|-------|--------------|---------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 1        | Excavatii                         | mc    | 0.4800       | 102.20  | 49.06                   | 2.27%           | 5,444.42                    |
| 2        | Umpluturi si compactari           | mc    | 0.1500       | 53.80   | 8.07                    | 0.37%           | 895.64                      |
| 3        | Hidroizolatii si lucrari aferente | mp    | -            | 119.90  | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 4        | Beton armat                       | mc    | -            | 941.80  | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 5        | Beton simplu                      | mc    | 0.3500       | 459.00  | 160.65                  | 7.44%           | 17,829.56                   |
| 6        | Scari din lemn                    | ml    | -            | 142.20  | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 7        | Zidarii                           | mc    | 0.6100       | 981.00  | 598.41                  | 27.70%          | 66,413.86                   |
| 8        | inchideri si compartimentari      | mp    | 0.2600       | 93.30   | 24.26                   | 1.12%           | 2,692.25                    |
| 9        | Confectii metalice                | kg    | -            | 16.70   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 10       | Izolatii protectie pod            | mp    | -            | 34.50   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 11       | Termoizolatii conducte            | mp    | -            | 33.30   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 12       | Tamplarie lemn                    | mp    | 0.3300       | 330.30  | 109.00                  | 5.04%           | 12,097.13                   |
| 13       | Tamplarie metalica                | kg    | -            | 20.30   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 14       | Geamuri simple                    | mp    | 0.2300       | 41.50   | 9.55                    | 0.44%           | 1,059.34                    |
| 15       | Geamuri armate                    | mp    | -            | 79.80   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 16       | Pardoseli din beton simplu        | mp    | 0.2240       | 91.50   | 20.50                   | 0.95%           | 2,274.73                    |
| 17       | Pardoseli din gresie glazurata    | mp    | -            | 153.50  | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 18       | Pardoseli din dusumele            | mp    | 0.3900       | 135.50  | 52.85                   | 2.45%           | 5,864.94                    |
| 19       | Tencuiele interioare              | mp    | 4.3000       | 77.00   | 331.10                  | 15.32%          | 36,746.76                   |
| 20       | Zugraveli interioare              | mp    | 3.9900       | 17.70   | 70.62                   | 3.27%           | 7,838.01                    |
| 21       | Placaje cu faianta interior       | mp    | -            | 62.50   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 22       | Vopsitori interioare              | mp    | 0.2000       | 36.90   | 7.38                    | 0.34%           | 819.06                      |
| 23       | Tencuiele exterioare              | mp    | 0.8500       | 81.90   | 69.62                   | 3.22%           | 7,726.14                    |
| 24       | Trotuar din beton                 | mp    | 0.2290       | 80.00   | 18.32                   | 0.85%           | 2,033.22                    |
| 25       | Sarpanta                          | mp    | 0.7330       | 112.00  | 82.10                   | 3.80%           | 9,111.33                    |
| 26       | Invelitoare, inclusiv astereala   | mp    | 1.6210       | 130.00  | 210.73                  | 9.75%           | 23,387.63                   |
| 27       | Jgheaburi si burlane              | ml    | 0.1830       | 43.50   | 7.96                    | 0.37%           | 883.49                      |
| 28       | Streasina infundata               | mp    | 0.3960       | 127.50  | 50.49                   | 2.34%           | 5,603.58                    |
| 29       | Tabachere si lucarne              | mp    | -            | 337.00  | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 30       | Sobe                              | cahle | -            | 31.00   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 31       | Alte lucrari de constructii       | %     | 2.0000       | 0.00    | 43.82                   | 2.03%           | 4,863.31                    |
| 32       | Bransament apa canal              | lei   | -            | 105.80  | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 33       | Coloane si legaturi sanitare      | ml    | -            | 34.00   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 34       | Oblecte si armaturi sanitare      | lei   | -            | 16.70   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 35       | Boiler electric                   | lei   | -            | 6.20    | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 36       | Bransament electric               | lei   | -            | 39.50   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 37       | Cabluri conducte, tevi electrice  | ml    | -            | 6.90    | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 38       | Aparate electrice                 | lei   | -            | 18.70   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 39       | Corpuri de iluminat               | lei   | -            | 9.30    | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 40       | Bransament gaze                   | lei   | -            | 52.90   | 0.00                    | 0.00%           | 0.00                        |
| 41       | Alte instalatii comune            | %     | 3.0000       | 0.00    | 8.57                    | 0.40%           | 951.13                      |
| 42       | Diverse, organizare, proiectare   | %     | 9.0000       | 0.00    | 227.61                  | 10.53%          | 25,261.04                   |
| 43       | TOTAL                             |       |              |         | 2,161                   | 100.00%         | 239,797                     |
|          |                                   |       |              |         |                         | EUR             | 54,111                      |

4.2. Valoarea de reconstrucție (lei)

239,800

## 5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

\* condiții de exploatare normale  
 \* starea tehnică buna

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| 5.1. Gradul de uzura fizică:         | 49.10% |
| * Construcții                        | 40%    |
| * Închideri și compartimentări       | 30%    |
| * Finisaje                           | 40%    |
| * Instalații                         | 100%   |
| 5.2. Neadekvare funcțională          | 0%     |
| 5.3. Depreciere din cauze externe    | 0%     |
| 5.4. Condiții de vânzare - licitație | 0%     |

6. VALOAREA RAMASĂ CONSTRUCȚIE

122,058 RON

27,500 EUR

7. VALOARE DE PIATĂ ESTIMATĂ TEREN,

0 RON

0 EUR

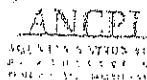
8. VALOARE DE PIATĂ ESTIMATĂ PROPRIETATE,

122,100 RON

27,500 EUR



COPIE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Timisoara, Strada Lidla, nr. 85/A-B

CARTE FUNCIARA NR. 435436

Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Nr. CF vechi: Nr.53906

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr.53906)

| Nr crt | Nr.cadastral<br>Nr.topografic | Suprafata* (mp)               | Observatii / Referinta |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A1     | Top:<br>29145,29146           | Din acte: 470;<br>Masurata: - |                        |

CONSTRUCTII

| Nr crt | Nr.cadastral<br>Nr.topografic  | Adresa                                 | Observatii / Referinta |
|--------|--------------------------------|--|------------------------|
| A1.1   | Cad: C1<br>Top:<br>29145,29146 | Timisoara, Strada<br>Lidla, nr. 85/A-B | CASA                   |

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 435436

Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

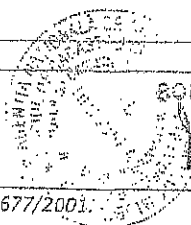
| Inscrieri privitoare la proprietate |   | Observatii / Referinta                      |
|-------------------------------------|---|---|
| 8059 / 05.12.1983                   |   |   |
|                                     | Lege  |   |
| B1                                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0, cota initiala 1/1                       | A1 B3<br>(provenita din conversia CF 53906) |
|                                     | STATUL ROMAN  |   |
| 12272 / 26.05.1998                  |   |   |
|                                     | Sentinta civila nr. 2682/1997   |   |
| B2                                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1            | A1.1  |
|                                     | 1 KOVACS IOAN, si   |   |
|                                     | 2 KOVACS FRANCISC   |   |
| 67007 / 25.04.2013                  |   |   |
|                                     | Act administrativ nr. HG 849, din 19.10.2009, emis de GUVERN  |   |
| B3                                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1 | A1  |
|                                     | 1 MUNICIPIUL TIMISOARA  |   |

C. Partea III: (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 435436

Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

| Inscrieri privitoare la sarcini | Observatii / Referinta |
|---------------------------------|------------------------|
| NU SUNT                         |                        |



SOLOMAN MILENA

TEREN intravilan

Adresa: Timisoara, Strada Lidia, nr. 85/A-B

| Nr. cadastral       | Suprafata masurata (mp) * | Observatii / Referinte |
|---------------------|---------------------------|------------------------|
| Top:<br>29145,29146 | -                         |                        |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila in planul cadastral de carte funciara din sistemul Informatic.  
Observatie: acest imobil nu are geometrie.

Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categoria de folosinta | Intravilan | Supraf (mp)                  | Nr. tara | Nr. parcela | Nr. Topografic | Observatii / Referinte |
|----------|------------------------|------------|------------------------------|----------|-------------|----------------|------------------------|
| 1        | curti constructii      | DA         | Din acte: 260;<br>Masurata:- | -        | -           | 29145          |                        |
| 2        | curti constructii      | DA         | Din acte: 210;<br>Masurata:- | -        | -           | 29146          |                        |

Date referitoare la constructii

| Nr. Crt. | Numar                          | Destinatia constructiei | Supraf (mp)               | Situatie juridica | Observatii / Referinte |
|----------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|
| A1.1     | CAD:<br>CI Top:<br>29145,29146 | constructii de locuinte | Din acte:-;<br>Masurata:- | Cu acte           | CASA                   |

